

340913

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

19 -06- 2009

Dirje Mägi

OÜ KULLAORU

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Rävala pst 6-402
10143, Tallinn

Äriregistri nr.

10668041

Telefon:

+ 372 51 46 401

E-mail:

guy@majoroak.ee

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2008-31.12.2008

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid

Kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri
Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK
klassifikaatorile



Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist].....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Lühi ja Pikaajalises finantsinvesteeringud	13
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksud.....	13
Lisa 6 Muud lühiajalised nõuded.....	14
Lisa 7 Müügiootel põhivara.....	14
Lisa 8 Tütar- ja sidusettevõtjad.....	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 10 Laenukohustused.....	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Omakapital.....	17
Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega.....	18
Lisa 15 Müügitulu.....	19
Lisa 16 Muud äritulud	19
Lisa 17 Müüdud toodangu, kaupade ja teenuste kulu.....	19
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	20
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	21



ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Kullaoru peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja –tehingud, investeeringud omavahendite arvel, ärikonsultatsioonid, vara rentimine.

OÜ Kullaoru annab tööd ühele töötajale.

Juriidiline aadress: Rävala pst 6-402
10143, Tallinn

Äriregistri nr. 10668041
Telefon: guy@majoroak.ee



TEGEVUSARUANNE

OÜ Kullaoru peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendamine ja haldamine. Renditeenuste osutamine.

2008 aastal müüdi viimased müügiootel korterid. Renditi välja parklakohti ja kortereid kokku 135 tuhat krooni väärtuses (2007 aastal 361 tuhat krooni).

Kasum majandustegevusest 9 065 tuhat krooni (2008 aastal 13 420 tuhat krooni).

Aruandeperioodil töötas ettevõttes üks töötaja, kellele maksti töötasuks 137 tuhat krooni ja maksudeks 48 tuhat krooni.

Juhatuse liikmele eraldi tasu ei arvestatud ja ei makstud.

- Ettevõtte lühiajalised kohustused kokku / käibevarad kokku 31.12.2008.a. seisuga 16% (31.12.2007.a. sama näitaja 89%)
- Omakapital kokku / kohustused ja omakapital kokku 31.12.2008.a. seisuga 90% (31.12.2007.a. sama näitaja 31%).

2008 aastal tagastati enamus laenukohustustest, kuid uusi kinnisvaraprojektide arendamist ei alustatud.

2009 aastal jälgitakse muutuvat majanduskeskonda, millest tulenevalt otsustatakse ka ettevõtte edasine suund.



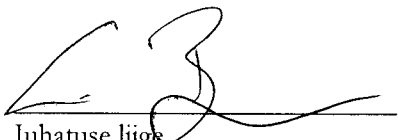
Juhatuse liige
Guy Warwick Burger

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 19 toodud OÜ Kullaoru 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Kullaoru on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatusel liige
Guy Warwick Burger

Tallinn,17/06..... 2009

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	6 584 469	3 510 565
Nõuded ja ettemaksed	4	7 814 789	7 763 513
Müügiootel põhivara	7	750 750	20 219 605
Käibevara kokku		15 150 008	31 493 683
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	98 903	40 000
Materiaalne põhivara	9	8 816 809	9 123 650
Põhivara kokku		8 915 712	9 163 650
VARAD KOKKU		24 065 720	40 657 333
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	10	1 485 000	19 470 471
Võlad ja ettemaksed	11	968 571	8 640 129
Lühiajalised kohustused kokku		2 453 571	28 110 600
KOHUSTUSED KOKKU		2 453 571	28 110 600
Omakapital	12		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		12 502 733	- 917 771
Aruandeaasta kahjum		9 065 416	13 420 504
OMAKAPITAL KOKKU		21 612 149	12 546 733
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 065 720	40 657 333



Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	15	135 700	361 500
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17	-228 674	- 332 642
Brutokasum		-92 974	28 858
Turustuskulud		- 32 073	- 61 758
Üldhalduskulud		- 813 525	-1 896 969
Muud äritulud	16	9 823 610	20 028 977
Muud ärikulud		-85 107	- 36 182
Ärikasum (-kahjum)		8 799 931	18 062 926
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt			
tütaretevõtetesse	8	- 541 097	0
Intressikulud		- 373 545	- 5 024 371
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		679 296	97 193
Muud finantstulud ja -kulud		500 831	284 756
Finantstulud ja -kulud kokku		265 485	- 4 642 422
Aruandeaasta (-kahjum)		9 065 416	13 420 504



Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		8 799 931	18 062 926
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	9	356 160	177 387
Kasum põhivara müügist	9	- 9 740 890	- 19 960 057
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		663 758	- 435 733
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		- 1 800 109	- 25 769 409
Makstud intressid		- 2 807 917	- 2 618 396
Kokku rahavood äritegevusest		- 4 529 067	-30 543 282
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara müük	9	33 000 000	62 364 750
Materiaalse põhivara soetus	9	-3 839 574	- 14 455 813
Pikaajalise finantsinvesteeringu soetus	8	0	- 40 000
Antud laenud		- 2 782 011	- 1 308 495
Antud laenude tagasimaksed		1 173 496	0
Saadud intressid		32 776	277 569
Kokku rahavood investeerimistegevusest		27 584 687	46 838 011
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	13 528 932
Saadud laenude tagasimaksed		- 20 661 012	- 31 360 912
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 20 661 012	- 17 831 980
Rahavood kokku		2 394 608	- 1 537 251
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	3 510 565	4 950 623
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 394 608	- 1 537 251
Valuutakursside muutuste mõju		679 296	97 193
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	6 584 469	3 510 565

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	- 917 771	- 873 771
2007 aasta kasum				
Aruandeperioodi kahjum			13 420 504	13 420 504
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	12 502 733	12 546 733
 Aruandeperioodi kasum			9 065 416	9 065 416
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	21 568 149	21 612 149

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Kullaoru 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

D. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • Ehitised ja rajatised | 20-50 aastat |
| • Muud masinad ja seadmed | 5-10 aastat |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 2-5 aastat |

Püramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel “müügiotel põhivaraks”. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

E. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

F. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79, ning kuni 31.12.2007 maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

G. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

H. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

I. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Pangadeposiidid	1 017 029	0
Pangakontod	5 567 440	3 510 565
Raha kokku	6 584 469	3 510 565

Lisa 3 Lühi ja Pikaajalises finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised finantsinvesteeringud (lisa 8)	98 903	40 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	98 903	40 000

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjatele	0	453 597
Muud lühiajalised nõuded seotud osapooltele (lisa 6)	7 333 955	7 213 495
Intressinõuded	475 242	7 187
Maksude ettemaksed	5 592	
Ettemaksed teenuste eest	0	89 234
Nõuded ja ettemaksed kokku	7 814 789	7 763 513

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Ettevõtte tulumaks	5 592	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	4 120	0	0
Sotsiaalmaks	0	8 172	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	222	0	0
Kogumispension	0	496	0	0
Intressivõlg	0	0	0	426
Maamaks	0	0	0	6 945
Kokku	5 592	13 010	0	7 371

Lisa 6 Muud lühiajalised nõuded

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Tagasi maksta Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
Antud laenud				
tütarettevõtetele (lisa 14)	247 200	247 200	2009	5%
Antud laenud				
emaettevõtetele (lisa 14)	5 905 000	5 905 000	Esmasel nõudmisel	5%
Muud nõuded	1 181 755	1 181 755	2009	5%
Kokku	7 333 955	7 333 955		

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Tagasi maksta Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
Antud laenud				
tütarettevõtetele (lisa 14)	135 000	135 000	2008	5%
Antud laenud				
emaettevõtetele (lisa 14)	5 905 000	5 905 000	Esmasel nõudmisel	5%
Muud nõuded	1 173 495	1 173 495	2008	0%
Kokku	7 213 495	7 213 495		

Lisa 7 Müügiotel põhivara

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiotel korterid Lai 43 (6,8,9,11)	0	18 829 605
Parkimiskohad soetusmaksumuses	750 750	1 390 000
Kokku müügiotel põhivara soetusmaksumuses	750 750	20 219 605

Osteti tagasi korter nr 7 ja üks parkimiskoht kokku summas 3 790 255 krooni.

Müügiotel põhivara realiseeriti 33 000 000 krooni eest, saades kasumit 9 740 890 krooni.

Lisa 8 Tütar- ja sidusettevõtjad

2008.a. omas OÜ Kullaoru investeeringuid alljärgnevates tütaretevõtetes:

	OÜ LAI 43 MANAGEMENT
Asukoht	Tallinn, Eesti Vabariiki
Põhitegevusala	Lai 43, Tallinn Rent, üür ja muud haldustenused
Osaluse % aasta alguses	0 %
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	0
Asutatud 2007 aastal	40 000
Osaluse % aasta lõpus	100%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	40 000
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2007	40 000
Emettevõtte poolt antud laenu vormistamine investeeringuks	600 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	- 541 097
Osaluse % aasta lõpus	100%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	98 903



Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Inventar ja sisustus	Ehitis	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	0	0	57 469 522	57 469 522
2007. a toimunud muutused				
Arvele võetud põhivarad	393 700	71 486 370	- 71 880 070	0
Ostud ja parendused	45 265	0	14 410 548	14 455 813
Põhivara kulum 2007	-44 457	- 132 930	0	- 177 387
Ümberkanne müügiotetel põhivarad	0	- 20 219 605	0	- 20 219 605
Müüdud põhivarad (müügihinnas)	0	- 62 364 750	0	- 62 364 750
Kasum põhivara müügist	0	19 960 057	0	19 960 057
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	438 965	8 862 072	0	9 301 037
Akumuleeritud kulud	- 44 457	- 132 930	0	- 177 387
Jääkmaksumus 31.12.2007	394 508	8 729 142	0	9 123 650
2008.a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	49 319	0	3 790 255	3 839 574
Põhivara kulum 2008	- 90 300	- 265 860	0	- 356 160
Ümberkanne müügiotetel põhivarad (lisa 7)	0	0	- 3 790 255	- 3 790 255
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	488 284	8 862 072	0	9 350 356
Akumuleeritud kulud	- 134 757	- 398 790	0	- 533 547
Jääkmaksumus 31.12.2008	353 527	8 463 282	0	8 816 809

Lisa 10 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta		Intressi-määr
		12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	
Lühiajalised laenud (lisa 14)	1 485 000	1 485 000	2009	7%
Kokku	1 485 000	1 485 000		

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta		Intressi-määr
		12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	
Lühiajalised laenud (lisa 14)	11 941 046	11 941 046	2008	6 %
Pikaajalised pangalaenud	7 529 425	7 529 425	2008	
s.b. <i>Hansapank</i>	7 529 425	7 529 425	2008	7,5%
Kokku	19 470 471	19 470 471		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	92	668 016
Maksuvõlad (lisa 5)	13 010	7 371
Arvestuslikud kohustused	0	1 087 667
Muud võlad (lisa 14)	0	3 437 076
Võlad töövõtjatele	22 654	0
Remondireserv (Lai 43)	799 775	872 587
Intressivõlad	133 040	2 567 412
Võlad ja ettemaksed kokku	968 571	8 640 129

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 21 568 149 (seisuga 31.12.2007 moodustas 12 502 733 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 17 038 838 (2007 - 9 877 159) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 4 529 311 (2007 - 2 625 574) krooni.

Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Kullaoru poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2007 seisuga 7 529 425 krooni) tagatiseks oli panditud kinnistu Lai tn 43. Laen tagastati mais 2008 ja laenuleping lõpetati. 31.12.2008.a. seisuga ei ole ettevõtte andnud ühtegi garantiid ega seadnud hüpoteeke kinnistutele.

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kullaoru aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütarettevõtjaid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Kullaoru emaettevõtja on Kullaoru Holding OÜ.

Saldod seotud osapooltega:

Antud laenud:	Saldo	Saldo	Intress
	31.12.2008	31.12.2007	
	847 200		
Lai 43 Management OÜ	- 600 000	135 000	5%
Kullaoru Holding OÜ	5 905 000	5 905 000	5%
Kokku antud laenud seotud osapooltele:	6 152 200	6 040 000	

Saadud laenud:	Saldo	Saldo	Intress
	31.12.2008	31.12.2007	
Juhatusel liige	0	761 535	0%
Street Style OÜ	0	1 048 940	5%
Juhatusel liikmetega seotud isikud ja ettevõtted	0	13 567 647	5- 6%
Kokku saadud laenud seotud osapooltelt:	0	15 378 122	



Lisa 15 Müügitulu

	2008	2007
Lai 43 – eluruumiüür L68201	75 400	293 400
Autoparkla rent L68201	60 300	53 100
Muud tulud L68321	0	15 000
Kokku müügitulud Eesti Vabariigis	135 700	361 500

Lisa 16 Muud äritulud

	2008	2007
Kasum põhivara müügist	9 740 890	19 960 057
Kasum valuutakursi muutustest	82 720	0
Kindlustushüvitised	0	68 920
Kokku muud äritulud	9 823 610	20 028 977

Lisa 17 Müüdud toodangu, kaupade ja teenuste kulu

	2008	2007
Korterite kommunaalkulud	228 674	332 642
Kokku müüdud toodangu, kaupade ja teenuste kulu	228 674	332 642



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Kullaoru juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 9 065 416 krooni ja 31.12.2008.a. kogunenud kasum kokku 21 568 149 alljärgnevalt:

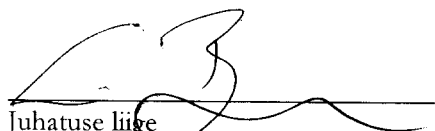
1. jaotamata kasum – 31.12.2008 .a. seisuga 21 568 149 krooni.

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku maksta osanikele kuni 31. detsembrini 2008 kogunenud jaotamata kasumist dividende summas krooni.



Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Kullaoru 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
.....17/6..... 2009 otsusega, allkirjastamine17/6..... 2009:



Juhatuse liige
Guy Warwick Burger

OSANIKE NIMEKIRI

Nimi	Aadress ja reg nr	Osade arv	Osade väärtus
Kullaoru Holding OÜ	Reg nr 11092525 Rävala 6 Tallinn	1	40 000



MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus L 68 201	135 700
Kokku	135 700

